BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

V LEGISLATURA

Serie II:
PROYECTOS DE LEY

7 de marzo de 1994

Núm. 18 (c)
(Cong. Diputados, Serie A, núm. 51
Núm. exp. 121/000038)

PROYECTO DE LEY

621/000018 Sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

DICTAMEN DE LA COMISIÓN

621/000018

PRESIDENCIA DEL SENADO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 191 del Reglamento del Senado, se ordena la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES del **Dictamen** emitido por la Comisión de Justicia en el proyecto de Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Palacio del Senado, 4 de marzo de 1994.—El Presidente del Senado, **Juan José Laborda Martín.**—El Secretario primero del Senado, **Manuel Ángel Aguilar Belda.**

Excmo. Sr.:

La Comisión de Justicia, tras deliberar sobre el Proyecto de Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, así como sobre las enmiendas presentadas al mismo, tiene el honor de elevar a V.E. el siguiente

DICTÁMEN

PROYECTO DE LEY SOBRE SUBROGACIÓN Y MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El descenso generalizado de los tipos de interés experimentado en los últimos meses ha repercutido, como es lógico, en los de los préstamos hipotecarios, y parece razonable y digno de protección que los ciudadanos que concertaron sus préstamos con anterioridad a la bajada de los tipos puedan beneficiarse de las ventajas que supone este descenso. Pero por otra parte, la situación de estos prestatarios se ve agravada por la concurrencia de una doble circunstancia, que determina la inviabilidad económica del "cambio de hipoteca": la fuerte comisión por amortización anticipada, impuesta por las entidades crediticias al tiempo de otorgar el contrato, y la duplicación de gastos que implican la cancelación de un crédito hipotecario y la constitución de otro nuevo. Este Proyecto de Ley viene además a cumplir con

el mandato parlamentario que en su Moción del 2 de noviembre de 1993, aprobada por unanimidad, instaba al Gobierno a "habilitar los mecanismos para que los deudores, en aplicación de los artículos 1.211 y concordantes del Código Civil puedan subrogar sus hipotecas a otro acreedor".

Esta situación, históricamente reiterada, puede encontrar solución adecuada por la vía de la subrogación convencional prevista por el artículo 1.211 del Código Civil, que la configura como un acto potestativo —voluntario— del deudor. No obstante, la concisa normativa de dicho precepto no resulta suficiente para resolver la problemática que plantea esta institución, cuando el primer acreedor y el que se subroga son algunas de las entidades financieras a las que se refiere la Ley de Mercado Hipotecario. Resulta por ello procedente establecer una regulación específica del referido supuesto —acotado por el artículo 1—, que facilite su desarrollo y abarate su coste.

El artículo 2 establece los requisitos de la subrogación, posibilitando el ejercicio de esta potestad por el deudor, en el supuesto de que el primer acreedor no preste la colaboración debida. El procedimiento instrumentado análogo al previsto por el artículo 153, párrafo 5, de la Ley Hipotecaria, tiene idéntico fundamento que éste, reforzado si cabe por el hecho de tratarse de una liquidación a practicar entre dos entidades financieras a las que hay que presumir, por el mero hecho de serlo, la necesaria lealtad comercial recíproca.

El artículo 3 limita la cuantía de la cantidad a percibir por la entidad acreedora, en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito, en los préstamos a interés variable. La razón de esta reducción estriba en que en esta modalidad de préstamos, a diferencia de lo que ocurre en los préstamos a tipo fijo, el acreedor asume habitualmente un escaso riesgo financiero, lo que asemeja en este caso dicha comisión de cancelación a una pena por desistimiento. Y como toda pena es siempre equitativamente moderable por los Tribunales, según el artículo 1.154 del Código Civil, resulta lógico concluir que esta moderación pueda efectuarse también por Ley, muy especialmente en momentos de crisis económica y tratándose de contratos en masa de ejecución sucesiva y de larga duración, en los que el consumidor se ha adherido a un texto contractual preestablecido por la entidad de crédito. Y no cabe objetar que esta limitación implique una injerencia de la Administración en el libre funcionamiento del mercado, pues no es otra cosa sino una mejora del sistema jurídico-institucional, para adecuar la ordenación del mercado a las necesidades de cada momento. De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se tiene en cuenta ponderadamente la repercusión que el pago anticipado pueda acarrear a la entidad de crédito moderando su cuantía al fijar un porcentaje significativo en los préstamos a interés variable. A estos efectos se entenderá como préstamo de interés variable aquél que modifica su tipo de interés en el transcurso de su período de amortización.

Los artículos 4, 5 y 6 regulan diversos aspectos de la escritura de subrogación, registrales y de la ejecución hipotecaria. Y los artículos 7 y 8 introducen una drástica reducción de los costes fiscales y del sistema de protección preventiva de la seguridad jurídica privada.

Por último, se ha considerado beneficioso tanto para los acreedores como para los deudores, bonificar los mismos costes, antes dichos, en el caso de la novación modificativa del préstamo hipotecario entre acreedor y deudor; operación que resultará muy beneficiosa para el deudor por ser la que soporta menos gastos y muy estimulante para el acreedor al darle ocasión de no perder a su propio cliente.

Artículo 1. Ámbito

1. Las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2° de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Mercado Hipotecario, podrán ser subrogadas por el deudor en los préstamos hipotecarios concedidos, por otras entidades análogas, con sujeción a lo dispuesto en esta Ley.

2. La subrogación a que se refiere el apartado anterior será de aplicación a los contratos de préstamo hipotecario, cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada.

Artículo 2. Requisitos de la subrogación

El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas en el artículo anterior sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para pagar la deuda haya tomado presta-

do el dinero de aquélla por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil.

La entidad que esté dispuesta a subrogarse presentará al deudor una oferta vinculante en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario. La aceptación de la oferta por el deudor imiplicará su autorización para que la oferente se la notifique a la entidad acreedora y la requiera para que le entregue, en el plazo máximo de siete días naturales, certificación del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario en que se ha de subrogar.

Entregada la certificación, la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación si en el plazo máximo de quince días naturales a contar desde dicha entrega, formaliza con el deudor novación modificativa del préstamo hipotecario. En caso contrario, para que la subrogación surta efectos, bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria.

No obstante, si el pago aún no se hubiera efectuado porque la entidad acreedora no hubiese comunicado la cantidad acreditada o se negase por cualquier causa a admitir su pago, bastará con que la entidad subrogada la calcule, bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error, que no serán repercutibles al deudor, y, tras manifestarlo, deposite dicha suma en poder del Notario autorizante de la escritura de subrogación, a disposición de la entidad acreedora. A tal fin, el Notario notificará de oficio a la entidad acreedora, mediante la remisión de copia autorizada de la escritura de subrogación, pudiendo aquélla alegar error en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes.

En este caso, y sin perjuicio de que la subrogación surta todos sus efectos, el Juez que fuese competente para entender del procedimiento de ejecución, a petición de la entidad acreedora o de la entidad subrogada, citará a éstas, dentro del término de ocho días, a una comparecencia, y, después de oírlas, admitirá los documentos que se presenten, y acordará, dentro de los tres días, lo que estime procedente. El auto que dicte será apelable en un sólo efecto, y el recurso se sustanciará por los trámites de apelación de los incidentes.

Artículo 3. Comisión por amortización anticipada

En las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios, a interés variable, referidos en el artículo 1 de esta Ley, la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito, se calculará sobre el capital pendiente de amortizar, de conformidad con las siguientes reglas:

1ª Cuando se haya pactado amortización anticipada sin fijar comisión, no habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto.

2ª Si se hubiese pactado una comisión de amortización anticipada igual o inferior al uno por ciento, la comisión a percibir será la pactada.

3ª En los demás casos, la entidad acreedora solamente podrá percibir por comisión de amortización anticipada el uno por ciento cualquiera que sea la que se hubiere pactado. No obstante, si la entidad acreedora demuestra la existencia de un daño económico que no implique la sola pérdida de ganancias, producido de forma directa como consecuencia de la amortización anticipada, podrá reclamar aquél. La alegación del daño por la acreedora no impedirá la realización de la subrogación si concurren las circunstancias establecidas en la presente Ley, y sólo dará lugar a que se indemnice, en su momento, la cantidad que corresponda por el daño producido.

Artículo 4. Escritura

En la escritura de subrogación sólo se podrá pactar la mejora de las condiciones del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente.

Artículo 5. Registro

El hecho de la subrogación no surtirá efecto contra tercero, si no se hace constar en el Registro por medio de una nota marginal, que expresará las circunstancias siguientes:

1.ª La persona jurídica subrogada en los derechos del acreedor.

2.ª Las nuevas condiciones pactadas del tipo de interés.

3.ª La escritura que se anote, su fecha, y el Notario que la autorice.

4.ª La fecha de presentación de la escritura en el Registro y la de la nota marginal.

5.ª La firma del Registrador, que implicará la conformidad de la nota con la copia de la escritura de donde se hubiere tomado.

Bastará para que el Registrador practique la inscripción de la subrogación que la escritura cumpla lo dispuesto en el artículo 2 de esta Ley, aunque no se haya realizado aún la notificación al primitivo acreedor. No serán objeto de nueva calificación las cláusulas inscritas del préstamo hipotecario que no se modifiquen. El Registrador no podrá exigir la presentación del título de crédito.

Artículo 6. Ejecución

La entidad subrogada deberá presentar para la ejecución de la hipoteca, además de su primera copia auténtica inscrita de la escritura de subrogación, el título de crédito, revestido de los requisitos que la Ley de Enjuiciamiento Civil exige para despachar ejecución. Si no pudiese presentar el título inscrito, deberá acompañar, con la copia de la escritura de subrogación, certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.

La ejecución de la hipoteca se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria.

Artículo 7. Régimen fiscal

Estará exenta la escritura que documente la operación de subrogación en la modalidad gradual de "Actos Jurídicos Documentados" sobre documentos notariales.

Artículo 8. Honorarios notariales y registrales

Para el cálculo de los honorarios notariales y registrales se tomará como base la cifra del capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación, y se entenderá que el documento autorizado contiene un sólo concepto.

Artículo 9. Régimen fiscal y de honorarios notariales y registrales de la novación modificativa de préstamo hipotecario

Estarán exentas en la modalidad gradual de "Actos Jurídicos Documentados" las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactadas de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley y la modificación se refiera a la mejora de las condiciones del tipo de interés, inicialmente pactado o vigente. Conjuntamente con esta mejora se podrá pactar la alteración del plazo.

Para el cálculo de los honorarios notariales y registrales de dicho tipo de escrituras, se tomará como base la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

En los préstamos hipotecarios, a interés variable, a que se refiere el artículo 1 de esta Ley, la entidad acreedora no podrá percibir por comisión de amortización anticipada no subrogatoria más del uno por ciento del capital que se amortiza aunque estuviese pactada una comisión mayor.

Segunda

1. Se añaden los siguiente apartados al artículo 48.2 de la Ley 26/88, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito:

e) Efectuar, por sí o a través del Banco de España, la publicación regular, con carácter oficial, de determinados índices o tipos de interés de referencia que puedan ser aplicados por las entidades de crédito a los préstamos a interés variable, especialmente en el caso de préstamos hipotecarios.

Sin perjuicio de la libertad de contratación, el Ministro de Economía y Hacienda podrá establecer requisitos especiales en cuanto al contenido informativo de las cláusulas contractuales definitorias del tipo de interés, y a la comunicación al

deudor del tipo aplicable en cada período, para aquellos contratos de préstamo a interés variable en los que se pacte la utilización de índices o tipos de interés de referencia distintos de los oficiales señalados en el párrafo precedente.

f) Extender el ámbito de aplicación de las normas dictadas al amparo de las letras precedentes a cualesquiera contratos u operaciones de la naturaleza prevista en dichas normas, aun cuando la entidad que intervenga no tenga la condición de entidad de crédito.

2. Las normas que se dicten al amparo de lo dispuesto en el apartado precedente de esta Disposición Adicional serán de aplicación a los préstamos y operaciones que se concierten con posterioridad a la entrada en vigor de tales normas.

Tercera

Se añade un nuevo número al artículo 45 Ic) del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con el siguiente texto:

"23.ª La Ley.../1994, de... de..., sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios."

DISPOSICION FINAL

Unica

Esta Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

Palacio del Senado, 3 de marzo de 1994.—El Presidente de la Comisión, **José Ramón Herrero Merediz**.—El Secretario 1.° de la Comisión, **Isidro Reverte Ortega.**

VOTOS PARTICULARES

621/000018

PRESIDENCIA DEL SENADO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 191 del Reglamento del Senado, se ordena la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES de los **votos particulares** formulados al Dictamen emitido por la Comisión de Justicia en el proyecto de Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Palacio del Senado, 5 de marzo de 1994.—El Presidente del Senado, **Juan José Laborda Martín.**—El Secretario primero del Senado, **Manuel Ángel Aguilar Belda.**

NÚM. 1
De Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 117 del Reglamento del Senado, desea mantener como votos particulares al texto del proyecto de Ley de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, para su defensa ante el Pleno, las enmiendas números: 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Palacio del Senado, 3 de marzo de 1994.—El Portavoz, **Ricardo Sanz Cebrián.**

NÚM. 2
Del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado (GPCC).

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria del Senado, al amparo de lo previsto en el artículo 117 del Reglamento del Senado, desea mantener como votos particulares al texto del proyecto de Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, para su defensa ante el Pleno, las enmiendas números: 63, 64, 65 y 66.

Palacio del Senado, 3 de marzo de 1994.—El Portavoz, **Miguel Ángel Barbuzano González.**

NÚM. 3
Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado de Convergència i Unió (GPCIU).

El Grupo Parlamentario de Convergència i Unió, al amparo de lo previsto en el artículo 117 del Reglamento del Senado, desea mantener como votos particulares al texto del proyecto de Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, para su defensa ante el Pleno, las enmiendas números: de la 51 a la 60, ambas inclusive excepto la 52, 53, 55, 57 y 58.

Palacio del Senado, 3 de marzo de 1994.—El Portavoz, **Joaquim Ferrer i Roca.**

NÚM. 4
Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular, al amparo de lo previsto en el artículo 117 del Reglamento del Senado, desea mantener como votos particulares al texto del proyecto de Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, para su defensa ante el Pleno, las enmiendas números: 15 a 48 excepto las números 39 y 45.

Palacio del Senado, 3 de marzo de 1994.—El Portavoz, **Alberto Ruiz-Gallardón Jiménez.**

NÚM. 5
Del Grupo Parlamentario Mixto (GPMX).

El Grupo Parlamentario Mixto, al amparo de lo previsto en el artículo 117 del Reglamento del Senado, desea mantener como votos particulares al texto del proyecto de Ley de subrogación de préstamos hipotecarios, para su defensa ante el Pleno, las enmiendas números: 1 a 3.

Palacio del Senado, 3 de marzo de 1994.—El Portavoz, **Andrés Cuevas González.**

NÚM. 6
De don Andrés Cuevas González e Isabel Vilallonga Elviro (GPMX).

Los Senadores Andrés Cuevas González e Isabel Vilallonga Elviro, (Mixto) IU-CA, al amparo de lo previsto en el artículo 117 del Reglamento del Senado, desean mantener como votos particulares al texto del proyecto de Ley de subrogación de préstamos hipotecarios, para su defensa ante el Pleno, las enmiendas números: 11 a 13.

Palacio del Senado, 3 de marzo de 1994.—**Andrés Cuevas González e Isabel Vilallonga Elviro.**

Imprime RIVADENEYRA, S. A. - MADRID
Cuesta de San Vicente, 28 y 36
Teléfono 547-23-00.-28008 Madrid
Depósito legal: M. 12.580 - 1961